

WARUNKI ZALICZENIA PRZEDMIOTU:

- 1. UCZESTNICTWO W WYKŁADACH** DOKUMENTOWANE ZESZYTEM Z NOTATKAMI SKŁADANYMI DO WERYFIKACJI PO WYKŁADZIE I NA KONIEC SEMESTRU
- 2. UCZESTNICTWO W ĆWICZENIACH** PROJEKTOWYCH ZEBRANIE DOKUMENTOWANE LISTĄ OBECNOŚCI
- 3. ZEBRANIE MATERIAŁÓW I OPRACOWANIE KONCEPCJI** ADAPTACJI/RENOWACJI OBIEKTU ZABYTKOWEGO – FORMA OPRACOWANIA – TECZKA FORMAT A3 (ZADANIE 2-OSOBOWE)
- 4. OPRACOWANIE MODELU PRZESTRZENNEGO 3D** WYBRANEGO OBIEKTU ZABYTKOWEGO Z TERENU POMORZA ZACHODNIEGO (ZADANIE 2-OSOBOWE)
- 5. OPRACOWANIE AUTORSKIEGO ESEJU** NA ZADANY TEMAT PROBLEMOWY (5-10 STRON) W FORMIE NADAJĄCEJ SIĘ DO PUBLIKACJI (ZADANIE INDYWIDUALNE)

SEMESTR ZIMOWY

1. OGÓLNA WIEDZA NA TEMAT ZASOBÓW DZIEDZICTWA KULTUROWEGO
2. TEORIE I STRATEGIE KONSERWATORSKIE
3. METODY TECHNICZNE OCHRONY I KONSERWACJI ZABYTKÓW
4. SPOŁECZNA ROLA OCHRONY DZIEDZICTWA

SEMESTR LETNI

1. ANALIZA PRZYKŁADÓW PROJEKTÓW I REALIZACJI ARCHITEKTONICZNYCH O CECHACH KONSERWATORSKICH
2. PROJEKT KONSERWATORSKI – ZASADY OPRACOWANIA, ZAKRES, METODYKA

Wykład ochrona i konserwacja zabytków S2 sem. 1

Szczecin, 6 października 2014

PROBLEMY UTRZYMANIA MIEJSKICH ZASOBÓW BUDOWLANYCH

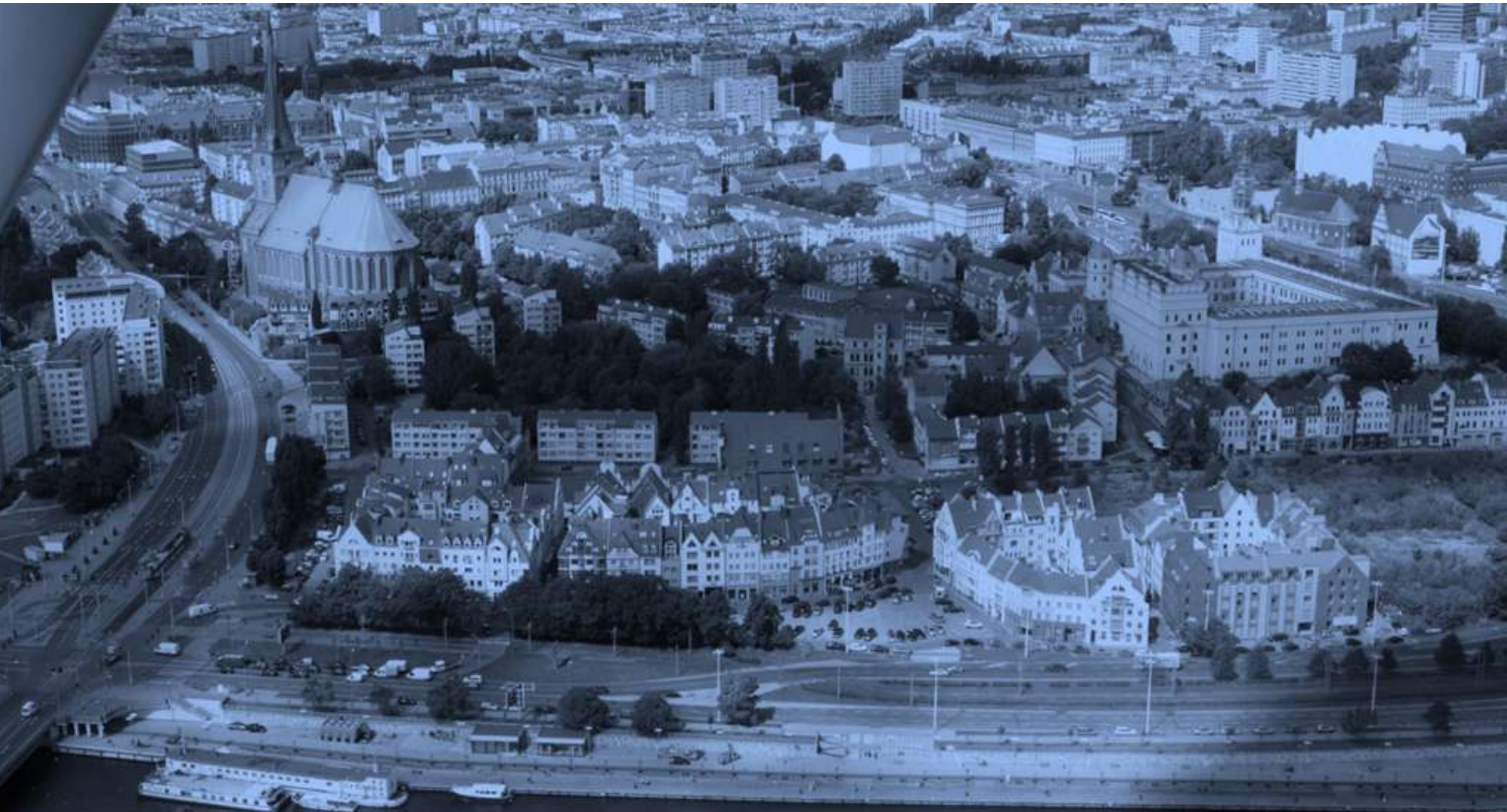
Prof. dr hab. inż. arch. Zbigniew Władysław Paszkowski

Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie

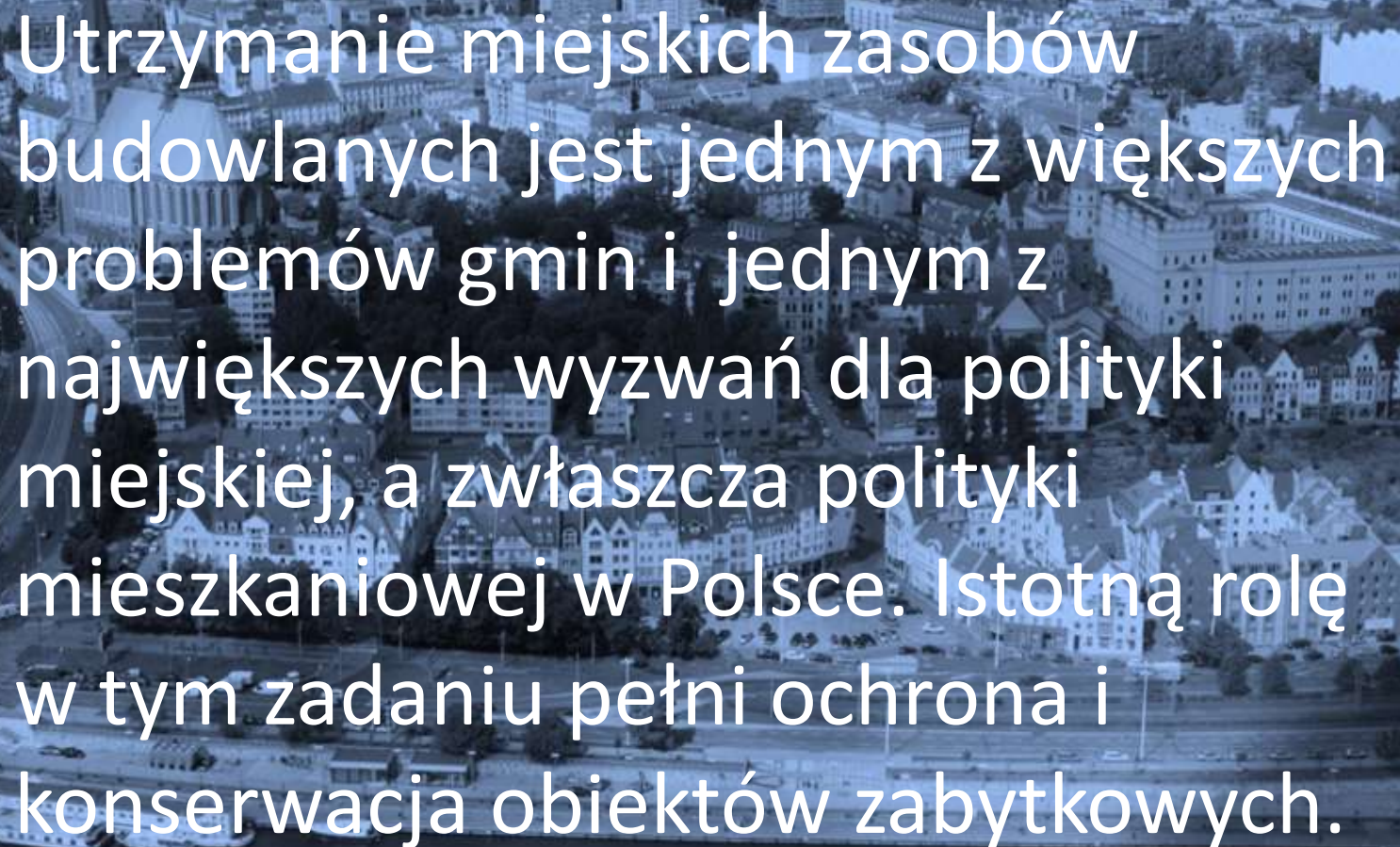
Wydział Budownictwa i Architektury

Instytut Architektury i Planowania Przestrzennego

OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA PROBLEMU



OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA PROBLEMU

An aerial photograph of a city, likely Kraków, showing a dense urban landscape with a river in the foreground. The image is overlaid with a semi-transparent blue filter. The text is centered over the image.

Utrzymanie miejskich zasobów budowlanych jest jednym z większych problemów gmin i jednym z największych wyzwań dla polityki miejskiej, a zwłaszcza polityki mieszkaniowej w Polsce. Istotną rolę w tym zadaniu pełni ochrona i konserwacja obiektów zabytkowych.

Zagadnienie utrzymania **miejskich zasobów budowlanych** ma charakter wielostronny i dotyczy wielu dziedzin:

- budownictwa,
- architektury i urbanistyki,
- Ochrony i konserwacji zabytków,
- planowania przestrzennego,
- polityki miejskiej,
- polityki społecznej,
- socjologii miasta,
- demografii i innych.

Kumulacja tendencji negatywnych, brak odpowiedniego, stałego inwestowania w utrzymanie zasobów budowlanych, wobec procesu ich niszczenia w wyniku normalnego zużycia oraz skutków awarii i zaniedbań bieżących remontów, doprowadził do zjawiska tzw. „**luki remontowej**”.

- rabunkowa gospodarka socjalistyczna
- kwaterunek
- czynsze regulowane
- administracyjny tryb przedziału mieszkań
- zubożenie społeczne
- brak remontów bieżących

Szczególnie istotny zasób zabudowy miejskiej to **zabudowa mieszkaniowa**

z uwagi na aspekty:

- **ilościowe** (duża ilość obiektów),
- **techniczne** (katastrofalny stan techniczny znaczącej ilości zasobów),
- **społeczne** (ustawowa konieczność zapewnienia przez gminy lokali mieszkalnych swoim mieszkańcom (mieszkania komunalne, zastępcze i socjalne),

Zaniechania remontowe, błędy w sztuce budowlanej, niewłaściwe technologie i materiały – przyczyną przyspieszonej destrukcji substancji zabudowy.

Dziś miejska komunalna zabudowa mieszkaniowa w 50% nie nadaje się do zamieszkania z racji wieku i zużycia.

Większość miejskiej zabudowy komunalnej powinna być poddana gruntownym remontom kapitalnym lub wymieniona na nową.

utrata wartości przez miejskie zasoby mieszkaniowe



segregacja społeczna

- powstawanie dzielnic biedy (zjawisko slamizacji) w miastach,
- upowszechnienie tzw. „osiedli zamkniętych” i enklaw willowych,
- suburbanizacja.



- nasilanie się chaosu przestrzeni zurbanizowanych,
- utrata cech miejskości obszarów zurbanizowanych

**Wzrost znaczenia
zwartych,
komponowanych
zespołów zabudowy
historycznej dla
odczuwania miejskości**

tożsamość
historia miasta i miejsc
skala zabudowy
wartość kompozycyjna



Problemy utrzymania miejskich zasobów budowlanych

Stare dzielnice miejskie wymagają natychmiastowych interwencji remontowych i rewitalizacyjnych.



ANALIZA WIELKOŚCI I STRUKTURY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH W POLSKICH MIASTACH

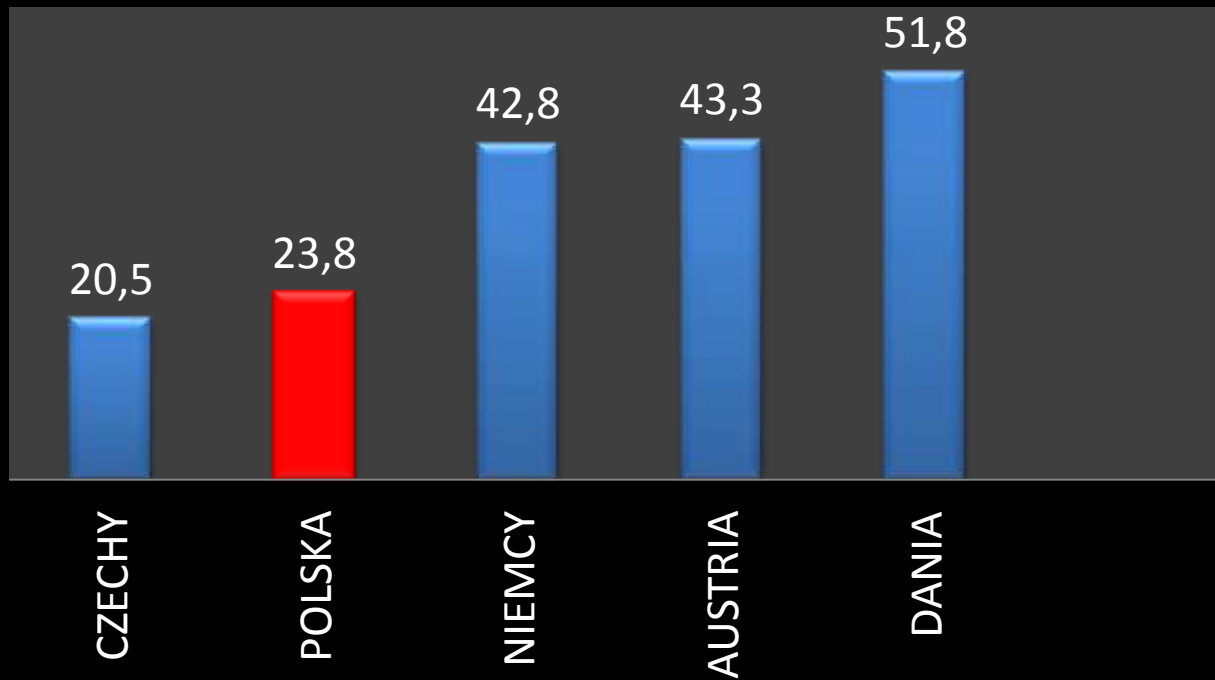


Problemy utrzymania miejskich zasobów budowlanych

DANE PODSTAWOWE:

	ILOŚĆ MIESZKAŃ	POW. UŻYTKOWA (m ²)	ILOŚĆ IZB
ZASOBY MIESZKANIOWE OGÓŁEM W POLSCE (2012)	13 700 000	999 700 000	52 300 000
ZASOBY MIESZKANOWE W MIASTACH	9 300 000	691 700 000	33 100 000

ZASOBY MIESZKANIOWE - EUROPA średnia powierzchnia użytkowa na 1 osobę w m²



za :J. Strzeszyński Na podstawie danych z narodowych urzędów statystycznych

ZASOBY MIESZKANIOWE

średnia powierzchnia użytkowa mieszkania w m²



wg Rocznika statystycznego 2013 tab. 11(226)

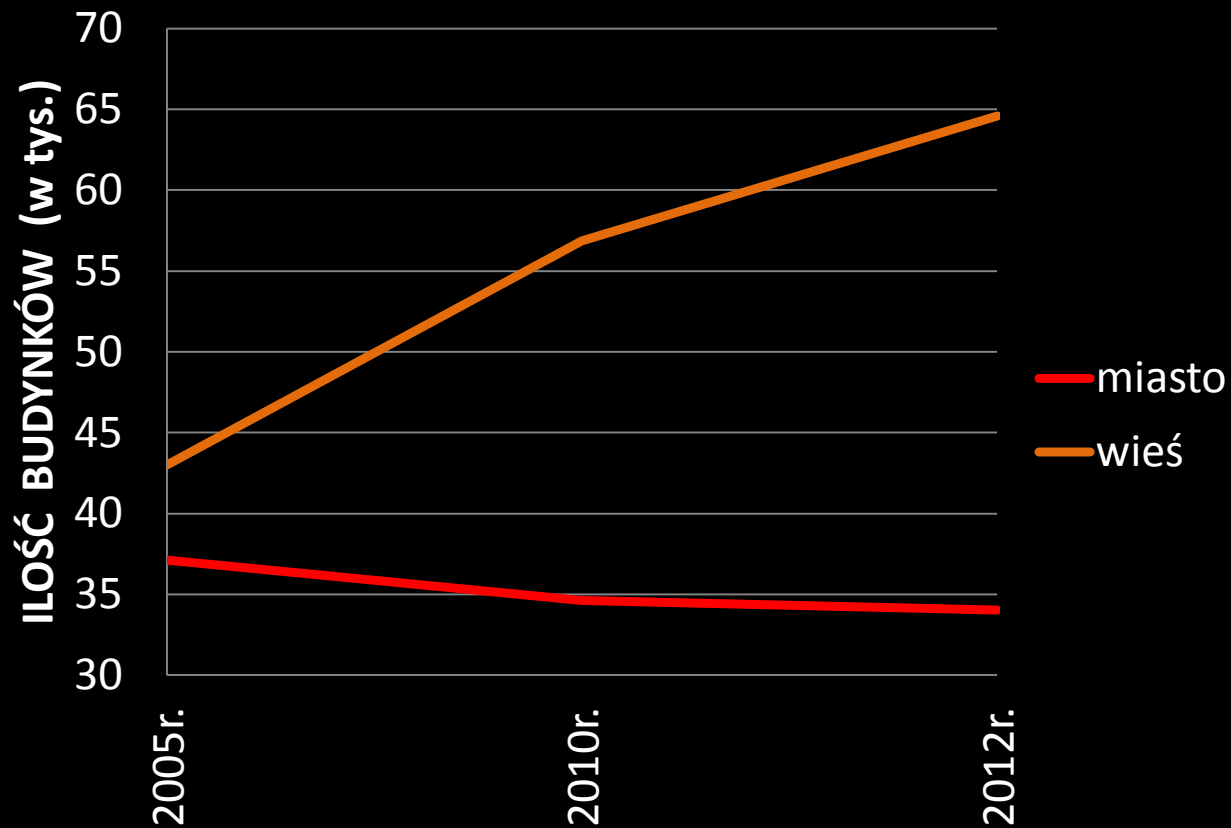
ZASOBY MIESZKANIOWE

średnia powierzchnia użytkowa na 1 osobę w m²



wg Rocznika statystycznego 2013 tab. 11(226)

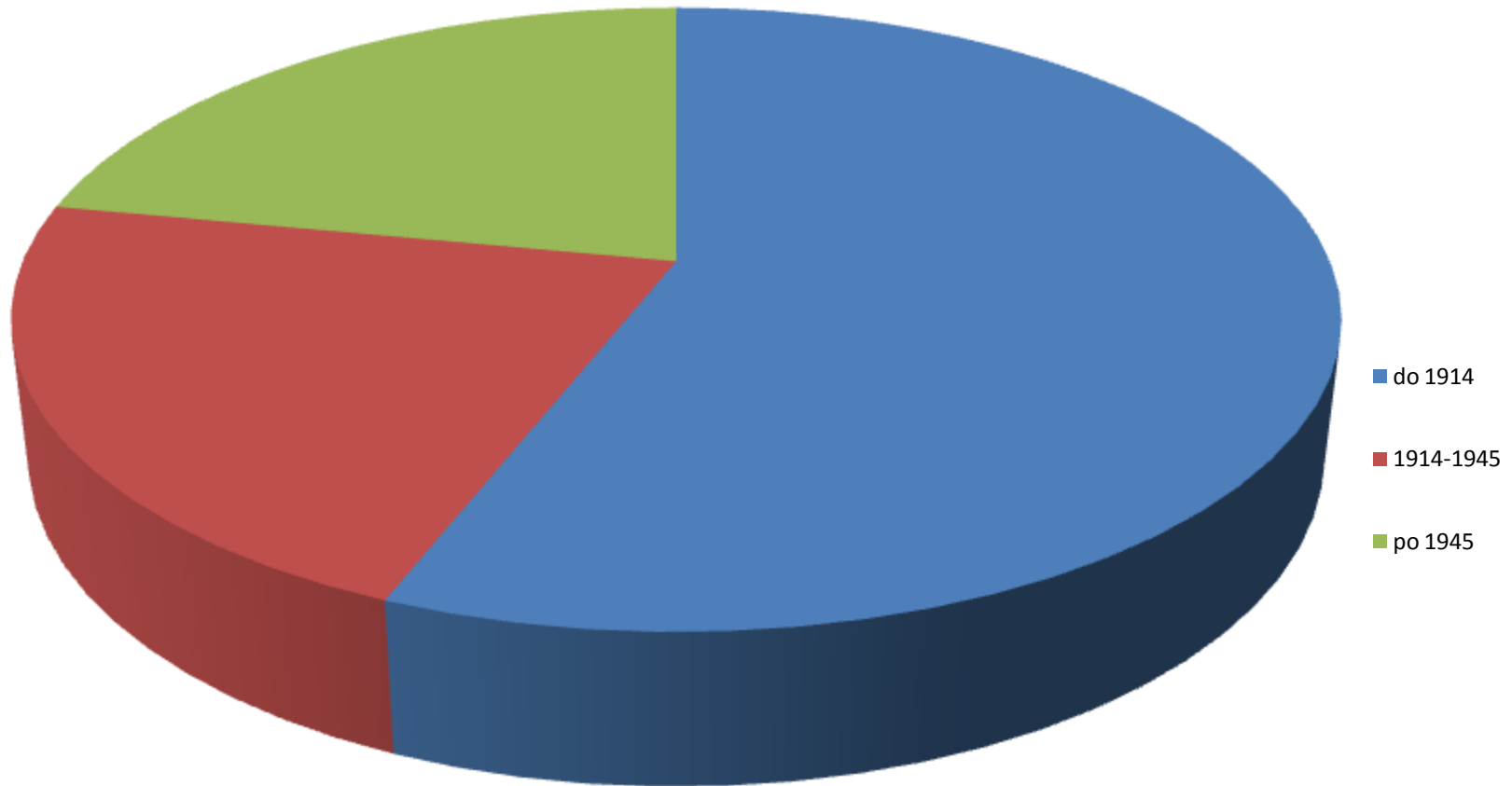
BUDYNKI ODDANE DO UŻYTKU



Budynki oddane do użytku

źródło : *Mały rocznik statystyczny polski 2013 tab. 15(236)*

STRUKTURA WIEKOWA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH W ZASOBACH GMINYCH W SZCZECINIE udział procentowy



Przeciętny wiek budynków komunalnych w Szczecinie wynosi 90 lat.

Systematyka miejskich zasobów budowlanych:

- Zespoły zabudowy historycznej objęte ochroną konserwatorską,
- Zespoły zabudowy przełomu wieków XIX i XX
- Zabudowa międzywojenna
- Zabudowa okresu powojennej odbudowy Kraju 1945-56
- Zabudowa modernistyczna okresy PRL (okres gomułkowski)
- Zabudowa wielkopłytkowa, uprzemysłowiona
- Współczesna architektura miejska
- HISTORYCZNIE UWARUNKOWANE ZRÓŻNICOWANIE REGIONALNE ZABUDOWY MIEJSKIEJ (PODZIAŁ NA ZACHÓD I WSCHÓD POLSKI)

Przykład Szczecin:

przemieszczenie struktur zasobów budowlanych

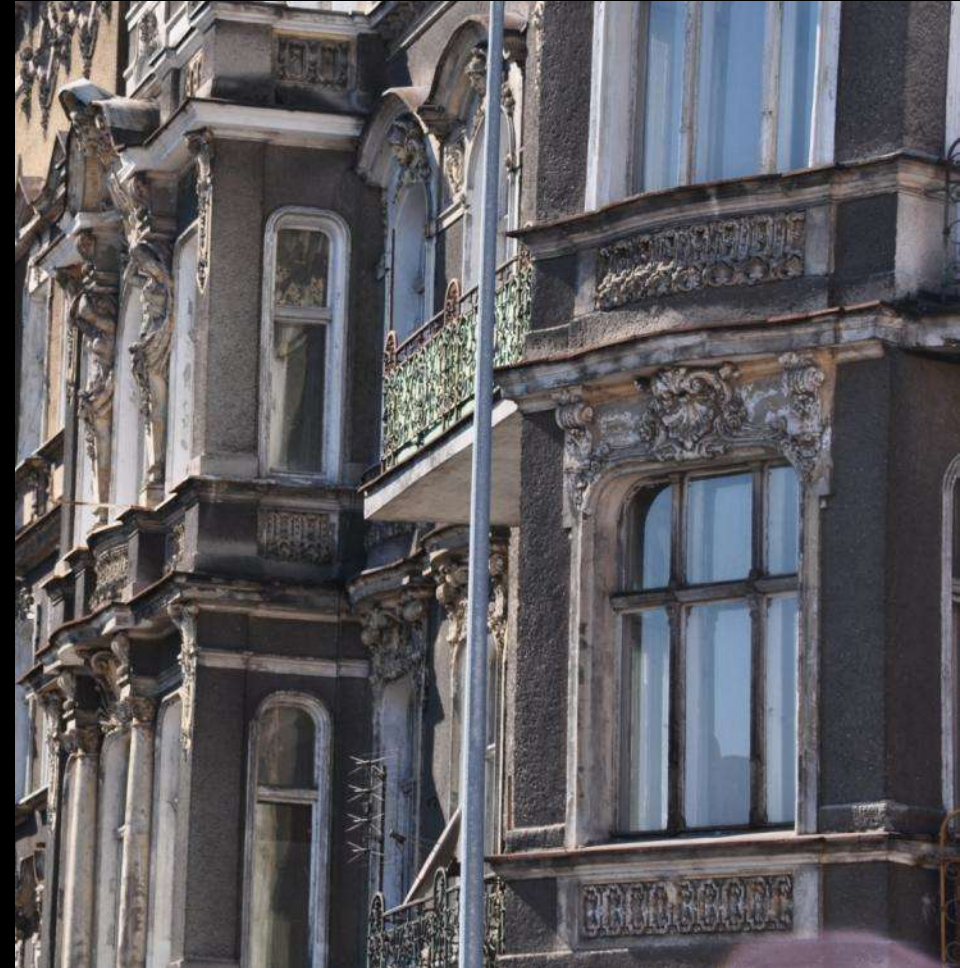


Problemy utrzymania miejskich zasobów budowlanych



Problemy utrzymania miejskich zasobów budowlanych

Zabudowa z końca XIX w. – w całości przeznaczona do remontów kapitalnych i przebudowy



Powierzchnowe remonty elewacyjne



Dylematy termorenowacji



Wnętrze kwartału 22 w trakcie prac rewitalizacyjnych połączonych z wyburzeniami oficyn



Problemy utrzymania miejskich zasobów budowlanych

Mieszkaniowa zabudowa osiedlowa z lat 70. w Krakowie realizowana w systemach prefabrykacji wielko płytowej (Kraków)



Problemy utrzymania miejskich zasobów budowlanych



Wielkopłytkowa zabudowa mieszkaniowa w Szczecinie

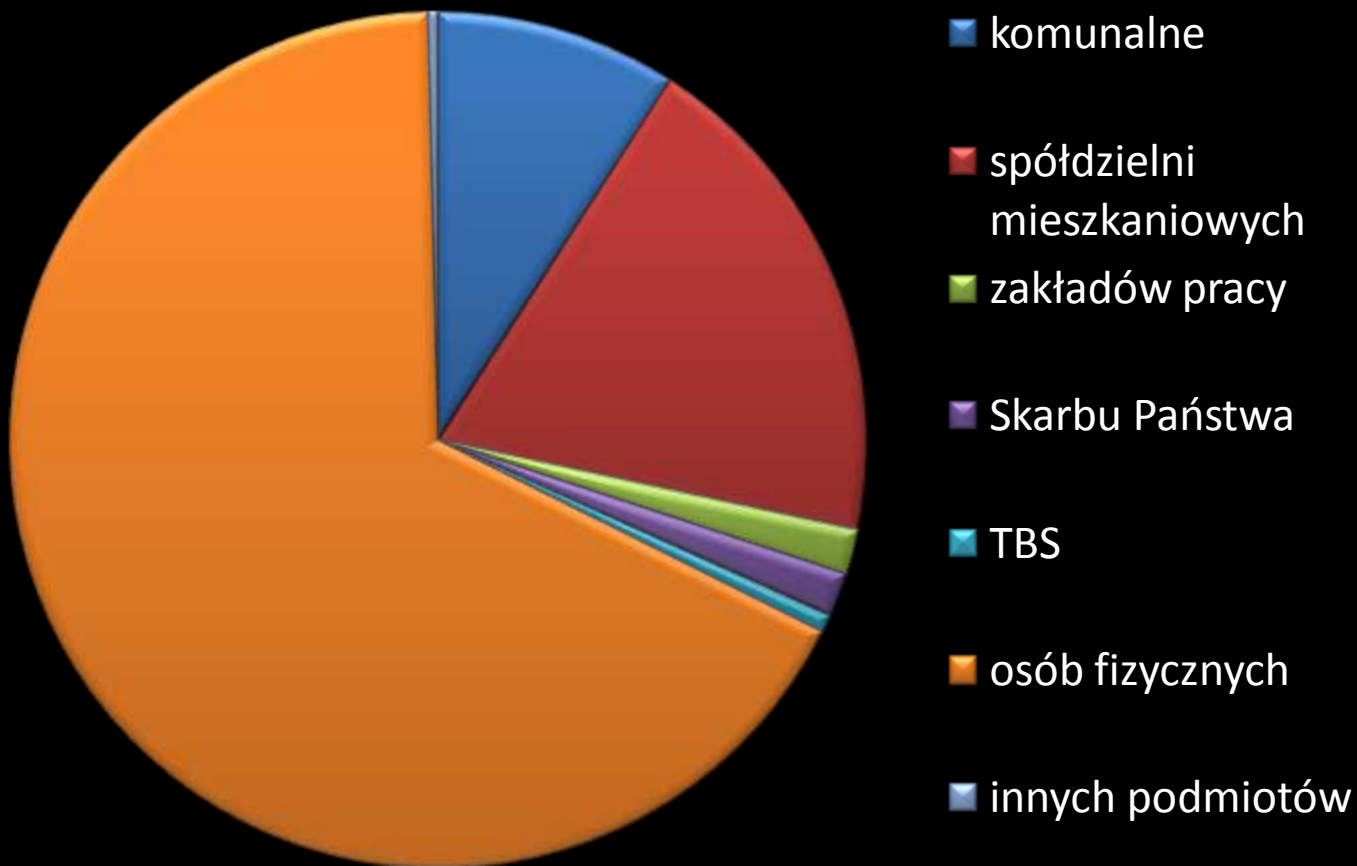


Problemy utrzymania miejskich zasobów budowlanych

Termorenowacja bloków mieszkalnych w centrum Szczecina – szansa na przetrwanie, czy początek końca?



MIESZKANIA ZAMIESZKANE WG STOSUNKÓW WŁASNOŚCIOWYCH



wg *Rocznika statystycznego 2013 tab. 16(231)*

Proces prywatyzacji zasobów komunalnych

W latach: 2002-2009

ustawowa odsprzedaż mieszkań komunalnych najemcom z 95% bonifikatą

Pozbywanie się przez gminy zasobu komunalnego o najlepszym standardzie i lokalizacji

- zmniejszenie zasobu z 15% - 11% ogólnej ilości mieszkań
- gminy udziałowcem wspólnot mieszkaniowych

Miasto Szczecin udziałowcem w 2000 wspólnot mieszkaniowych

Miasto Łódź udziałowcem w 2300 wspólnot mieszkaniowych

Prywatyzacja zasobów komunalnych

Raport NIK „Gospodarowanie lokalami komunalnymi w budynkach mieszkalnych w okresie 2009-2011”:

- Spadek ilości lokali komunalnych o 5% (15,7 tys. lokali),
- Zwiększenie ilości pustostanów o 6%
- Malejące obecnie zainteresowanie prywatyzacją lokali komunalnych.

Konieczność zintegrowania prac rewitalizacyjnych:

- Lokale sprywatyzowane przestają być celem publicznym, co uniemożliwia włączenie ich do programów rewitalizacyjnych,
- Niekorzystny tryb podejmowania uchwał we wspólnotach prywatno-miejskich.

Rewitalizacja terenów i zabudowy zdegradowanej



- Obszary zdegradowane na terenach zurbanizowanych, wg IRM:

21% (120 tys. ha), w tym:

50% - stare dzielnice miejskie,

20% - tereny przemysłowe,

- Ilość mieszkańców zamieszkujących tereny zdegradowane:

25% ogółu mieszkańców miast, w tym:

50% - stare dzielnice miejskie,

50% - „blokowiska”.

Problemy utrzymania miejskich zasobów budowlanych



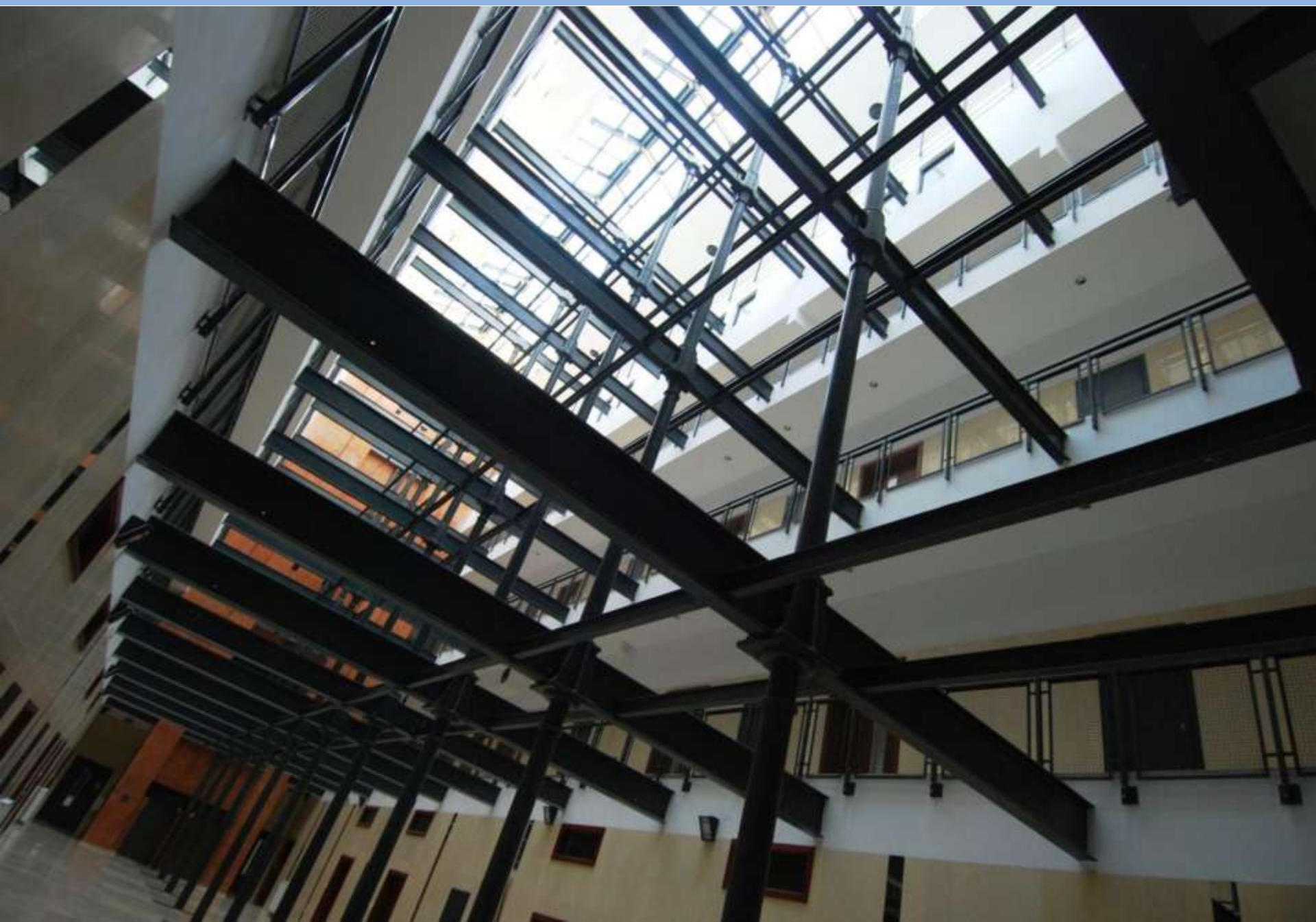
Problemy utrzymania miejskich zasobów budowlanych



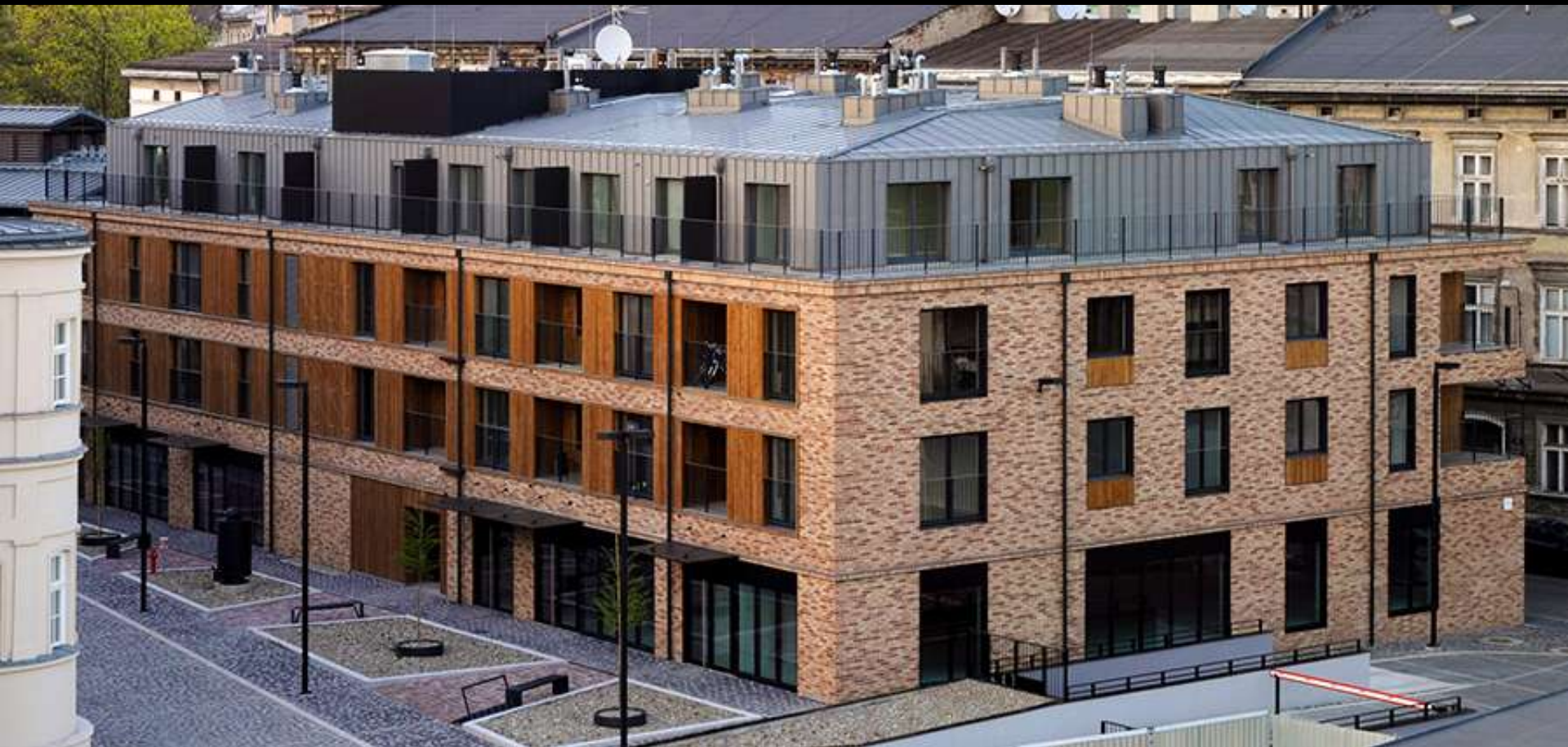
Problemy utrzymania miejskich zasobów budowlanych



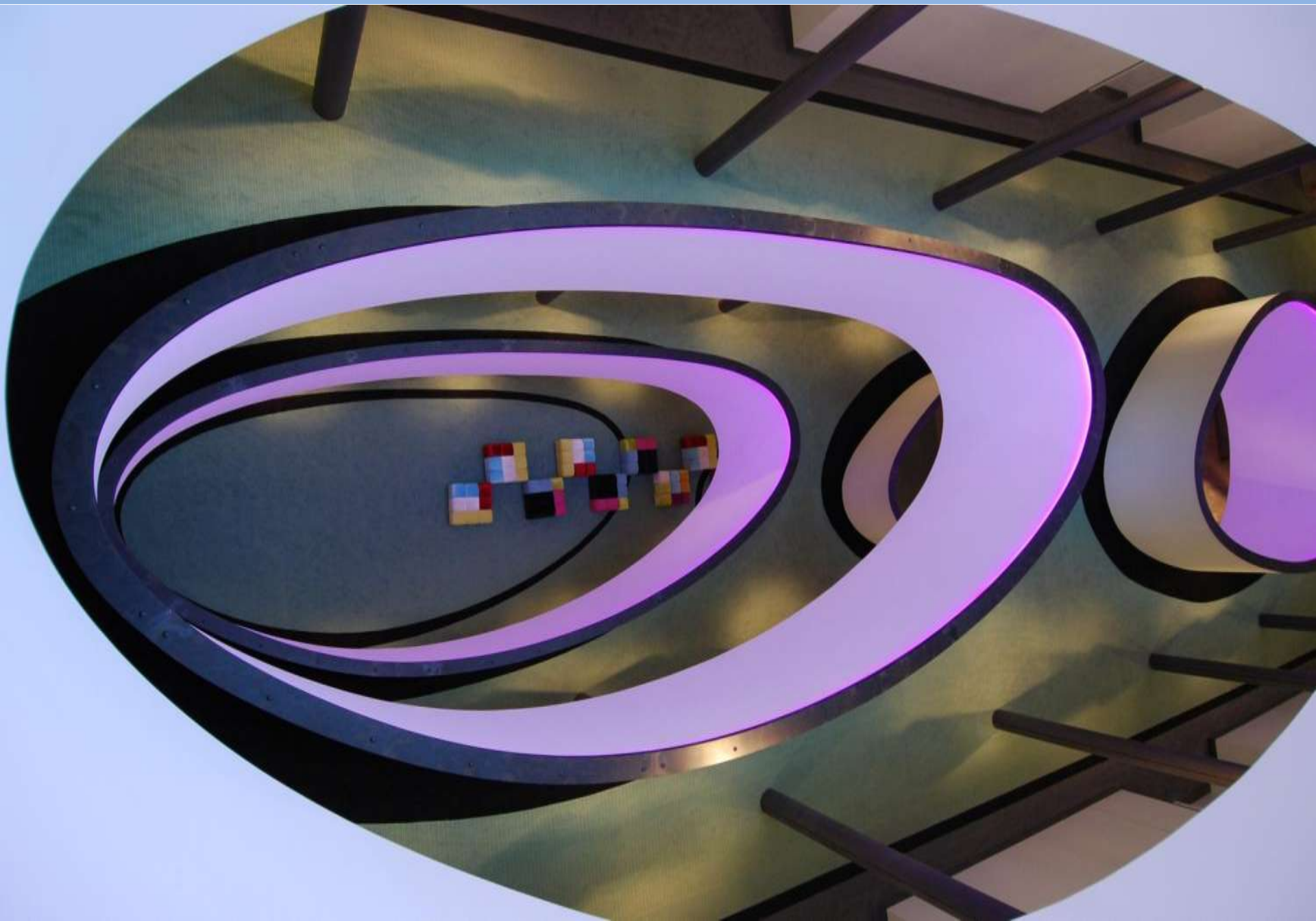
Problemy utrzymania miejskich zasobów budowlanych



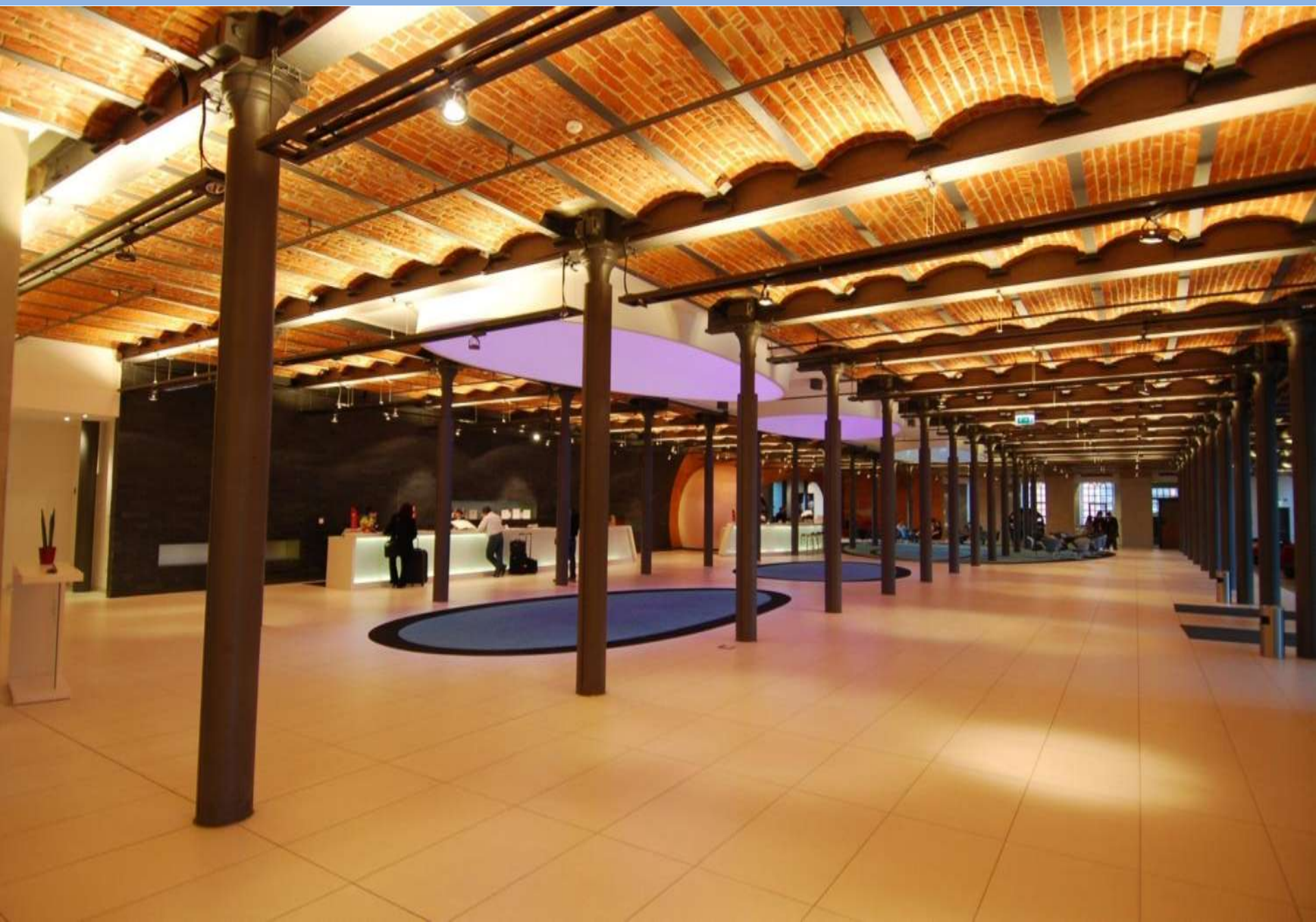
Problemy utrzymania miejskich zasobów budowlanych



Problemy utrzymania miejskich zasobów budowlanych



Problemy utrzymania miejskich zasobów budowlanych



Konieczność zintegrowania zadań rewitalizacyjnych

- Efekt obszarowy (kompletność)
- Efekt czasowy (wykonalność)
- Realność finansowania
- Konieczność ustawy o rewitalizacji

- Raport OECD (2010):

„Tempo prowadzonych działań rewitalizacyjnych w przestrzeni miast nie pozwala zahamować procesów degradacji zasobów. Aktualna skala zaniedbań i potrzeb przerasta możliwości finansowe samorządów miast i nie pozwala na samodzielne rozwiązanie problemów”.

Przykład - luka remontowa w Szczecinie

Wg stanu na rok 2006 koszt likwidacji luki remontowej zasobu gminnego wyniósłby:

4 mld zł



Główne zadania polityki miejskiej do roku 2020 (MRR, Warszawa 2012)

- Powstrzymanie suburbanizacji
- Reurbanizacja miast (powrót do miasta)
- Wdrożenie polityki mieszkaniowej



Główne zadania polityki miejskiej do roku 2020 (MRR, Warszawa 2012)



Dzisiaj: działania wg strategii „straży pożarnej” –
przekroczenie możliwości opanowania problemu

Problemy utrzymania miejskich zasobów budowlanych



Problemy utrzymania miejskich zasobów budowlanych



Warunki brzegowe reurbanizacji:



Warunki brzegowe reurbanizacji:

- Poprawa jakości środowiska (powietrze, woda)
- Dostępność komunikacyjna obszarów śródmiejskich,
- Poprawa jakości środowiska społecznego,
- Uporządkowanie śródmiejskiej struktury usługowej,
- Poprawa jakości i atrakcyjności istniejących przestrzeni publicznych w mieście,
- Uporządkowanie spraw związanych z reprivatyzacją zagarniętego mienia.

Doprowadzenie stanu zasobów zabudowy do współczesnych standardów użytkowych (remonty kapitalne, przebudowy)

Podsumowanie:

- Utrzymanie zasobów zabudowy miejskiej wymaga kompleksowych i zintegrowanych działań rewitalizacyjnych.
- Istnieje pilna konieczność zmian legislacyjnych, w tym zwłaszcza ustawy o rewitalizacji.
- Wymagane jest kompetentne i kompleksowe zarządzanie zasobami komunalnymi w nawiązaniu do wizji rozwoju miasta.
- Konieczne jest zwiększenie pomocy Państwa w kosztach niwelowania luki remontowej.

Perspektywa finansowa 2014-2020 stanowi szansę na poprawę jakości zasobów polskich miast.

DZIĘKUJĘ PAŃSTWU ZA UWAGĘ

Problemy utrzymania miejskich zasobów budowlanych